

Espaces verts

T +41 (0)22 306 07 00
F +41 (0)22 306 07 01
sew@vernier.ch

BAIL COMMERCIAL RELATIF À LA BUVETTE ESTIVALE DE BALEXERT

Cette convention est passée entre :

Ville de Vernier et
Représentée par M. Pierre RONGET
Maire
Rue du Village 9
1214 Vernier

Ci-après désignée : **la Ville de Vernier**

Ci-après désigné(e) : **la locataire**

Préambule

La Ville de Vernier est propriétaire de la buvette du parc de Balexert, sis à l'avenue de Crozet 39, 1219 Châtelaine.

Article 1 Locaux

- ¹ Le local remis à la locataire se compose d'une pièce de 14,20 m².
- ² De plus, la locataire a l'autorisation d'exploiter une terrasse en matière calcaire de 50 m² entourant la buvette.
- ³ La locataire accepte le local dans l'état où elle le reçoit et s'engage, pour la durée de la convention, à n'en pas faire un autre usage que celui pour lequel il est destiné, conformément à l'article 11, ni à en modifier la distribution.

Article 2 Période d'exploitation et horaires

- ¹ En principe, la période d'exploitation (saison) s'étend de début mai à fin septembre. Les parties peuvent convenir d'une période plus longue.
- ² En tant qu'élément d'animation du quartier, l'installation saisonnière doit pouvoir être exploitée au minimum six heures quotidiennement et six jours sur sept par semaine.
- ³ Les horaires d'ouverture doivent être compris entre 9 heures et 22 heures.

Article 3 Matériel et installations

- ¹ Le local est remis équipé à la locataire.
- ² L'équipement et le matériel remis à la locataire restent propriété de la Ville de Vernier et font l'objet de la liste jointe en annexe 2 de la présente convention. La locataire veille à prendre tout le soin nécessaire dans l'utilisation du matériel et des machines mis à disposition par la Ville de Vernier et s'engage à les entretenir régulièrement.
- ³ Les frais d'entretien et de réparations des machines et appareils mentionnés dans l'annexe 2 sont à la charge de la locataire pour toute la durée de la convention.
- ⁴ Le remplacement de ces machines et appareils suite à une usure normale incombe à la Ville de Vernier pour autant que cette dernière ait été mise en demeure de constater cette usure et sous réserve d'une expertise contradictoire qu'elle pourrait exiger, à ses frais.

Article 4 Matériel d'exploitation – Marchandises

La locataire se procure elle-même le matériel d'exploitation (vaisselle, verrerie, couverts, batterie de cuisine, etc.) dont elle reste propriétaire.

Article 5 État des lieux et inventaire

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente convention, il est dressé un état des lieux du local et un inventaire des biens mis à disposition propriété de la Ville de Vernier. Ces documents sont signés par les parties et constamment tenus à jour.

Article 6 Électricité – Eau

- ¹ Les charges liées à la fourniture d'eau sanitaire et de l'électricité sont comprises dans le montant du loyer.

Article 7 Entretien des locaux et travaux

- ¹ Les travaux d'entretien courant, de nettoyage, de désinfection ainsi que les réparations commandées par la jouissance normale du local, de la terrasse, ainsi que des dépendances et installations louées sont à la charge de la locataire, conformément aux règles et usages locatifs.
- ² La Ville de Vernier s'engage à entretenir normalement le local, conformément à leur usage et à leur destination.
- ³ La Ville de Vernier se réserve le droit de faire inspecter en tout temps l'objet remis en bail. La locataire doit donner suite dans un délai raisonnable aux réclamations qui pourraient être formulées par la Ville de Vernier ou par tout autre service compétent concernant l'exécution des travaux d'entretien, le maintien de la propreté et de l'ordre dans la buvette, ses dépendances et ses installations. Si la locataire ne fait pas le nécessaire, la Ville de Vernier a le droit d'y pourvoir aux frais de la locataire.
- ⁴ La Ville de Vernier purge la tuyauterie de la buvette avant l'hiver. De même, la remise en eau est effectuée par le service des espaces verts début avril. La Ville de Vernier se réserve le droit d'accéder aux locaux pour effectuer ces opérations.
- ⁵ Les travaux importants de rénovation, voire de mise aux normes en termes d'hygiène, sont à la charge de la Ville de Vernier. La locataire s'engage à en permettre l'étude et l'exécution, après accord pris entre les parties pour leurs modalités.

Article 8 Autorisation d'exploitation

- ¹ La locataire déclare être au bénéfice d'un certificat de capacité (CFC) attestant de son aptitude à exploiter l'établissement visé. Celui-ci doit être délivré à son nom par le Département de la sécurité et de l'économie, service du commerce (Scom) du canton de Genève. A défaut, elle garantit être au bénéfice d'une dérogation délivrée par le SCOM lui permettant d'exploiter l'établissement jusqu'à ce qu'elle obtienne le CFC nécessaire, mais au plus tard d'ici à la fin de l'année civile 2018.
- ² La locataire doit également obtenir du même Département l'autorisation d'exploiter un établissement public. En cas de refus du Scom, la présente convention devient caduque et la locataire ne peut prétendre à aucune indemnisation.
- ³ En cas de résiliation de la convention, pour quelque motif que ce soit, la locataire ne peut plus prétendre à aucun droit sur l'autorisation d'exploiter la buvette.

Article 9 Conditions d'exploitation

- ¹ La locataire assure l'exploitation de la buvette en son nom, à ses frais et profits, sous son entière responsabilité (cf. article 12), ainsi que dans le respect des règles en vigueur dans le Canton de Genève.
- ² Si la locataire engage du personnel, elle doit respecter les normes du contrat collectif réglant les conditions de travail pour le canton de Genève dans l'hôtellerie, les cafés, les cafés-restaurants et autres établissements analogues, ainsi que les lois et règlements sur les établissements publics.
- ³ Dans la mesure du possible, la locataire donne la priorité à l'engagement de personnel domicilié sur le territoire de la Ville de Vernier.
- ⁴ La locataire respecte les obligations qui découlent des articles 6 à 20 du Règlement du Conseil administratif de la Ville de Vernier relatif aux terrasses saisonnières d'établissements publics.
- ⁵ En plus de l'exploitation de la buvette, la locataire doit s'occuper des tâches suivantes :
 - a) Mise à disposition et rangement de chaises longues dans le parc ;
 - b) Mise à disposition et rangement des pièces du jeu d'échecs.

Article 10 Restrictions à l'exploitation

Aucune indemnité ne peut-être réclamée à la Ville de Vernier par la locataire en cas de dommages ou pertes de gain liés :

- a) aux intempéries ;
- b) à des irrégularités relatives aux prestations des Services Industriels de Genève (SIG) (eau-électricité) ;
- c) à une quelconque autre cause qui pourrait atteindre la locataire, ses employés ou toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans le local, qu'elle soit du fait de tiers ou d'évènements fortuits tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc.

Article 11 Restauration et boissons

- ¹ La buvette est destinée à la vente de **boissons sans alcool**. Il peut y être vendu des sandwiches, crêpes, glaces, pâtisseries ou aliments analogues mais uniquement de type « petite restauration »
- ² La locataire doit privilégier l'achat de produits du terroir, Genève Région-Terre-Avenir (GRTA) ou au moins, l'achat de produits suisses.

Article 12 Impôts, responsabilités et assurances

- ¹ La locataire supporte, pour toute la durée de la présente convention, tous les impôts, taxes, patentes, redevances et primes d'assurances relatives à l'exploitation de la buvette.
- ² La locataire est responsable pour elle-même, son matériel et ses installations, ainsi que de toute personne présente de manière permanente ou temporaire dans le local, de tous dommages pouvant être causés à l'objet, le matériel et les installations remis en location, par la suite de faute, de négligence, d'usage abusif ou de manque d'entretien, ainsi que pour les dommages de tout ordre qui pourraient être causés à des tiers.
- ³ Si la Ville de Vernier est actionnée en responsabilité civile du fait de dommages survenus à l'emplacement de l'objet remis en location causés à des tiers par la locataire ou toute autre personne, la locataire se substitue à la Ville de Vernier et prend en charge toutes les éventuelles obligations qui en découlent.
- ⁴ La locataire souscrit une couverture d'assurance suffisante en responsabilité civile pour les éventualités ci-dessus décrites, ainsi que contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de bris de machines. Elle atteste se conformer aux prescriptions contenues dans la police d'assurance concernée, dont elle remettra copie à la Ville de Vernier.

Article 13 Loyer

- ¹ La locataire verse un loyer mensuel de CHF 400.- (quatre cents) par mois, sur la base de l'indice genevois des prix à la consommation de juin 2013, fixé à 99.9. Ce loyer est indexé au 1er janvier de chaque année sur la base de l'indice au 30 juin de l'année précédente (Décembre 2010 = 100). Il ne peut être diminué en-dessous de CHF 400.-.
- ² La locataire s'acquitte du loyer chaque mois et par avance, pour la première fois lors de la prise de possession de la buvette (remise des clés).

Article 14 Durée

- ¹ La présente convention est convenue pour une durée de 3 saisons, du 1^{er} mai 2018 au 31 décembre 2020. La prolongation de la durée de chaque saison d'un commun accord entre les parties est réservée (cf. article 2).
- ² Six mois au moins avant l'échéance de la présente convention, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement. Leur silence à cet égard vaut accord tacite pour sa continuation pour une durée d'une année, toutes les conditions de la présente convention restant applicables, et ainsi de suite d'année en année.

Article 15 Résiliation anticipée

- ¹ En sus des cas prévus par le Code des obligations, le contrat de bail peut être résilié après une mise en demeure préalable, si la locataire ne respecte pas :
 - a) les normes du droit du travail et les conventions collectives ;
 - b) la législation et les directives sanitaires et de police ;
 - c) les termes de la présente convention ;
 - d) les conditions légales et jurisprudentielles d'établissement d'une gérance légale, notamment en surévaluant la redevance réclamée à un éventuel sous-locataire.
 - e) par son comportement, celui de ses employés ou de toute autre personne occupée de manière permanente ou temporaire dans l'espace remis en bail ainsi que ses

dépendances, les égards dus aux usagers dudit espace, les bonnes mœurs ou d'une manière générale, si la locataire nuit à l'ordre et à la réputation de la buvette.

- f) si, après avertissement écrit, le gérant ne prend pas, dans les délais qui lui sont impartis, les mesures appropriées demandées par la Ville de Vernier ;

Article 16 Cession – Sous-location

- ¹ La sous-location est régie par l'art. 262 du Code des Obligations. Elle est soumise au consentement de la Ville de Vernier.
- ² En cas de maladie ou d'un autre empêchement majeur qui ne permettrait pas à la locataire d'exploiter personnellement la buvette, celle-ci peut désigner une autre personne pour la remplacer provisoirement pendant la durée de son indisponibilité.
- ³ Conformément à l'art. 262 al. 3 du Code des Obligations, la locataire est garante envers la Ville de Vernier que le ou la sous-locataire n'emploiera la buvette qu'à l'usage autorisé par le présent bail.

Article 17 Divers

- ¹ La locataire assure l'évacuation des ordures de son établissement au moyen de poubelles ou containers. Elle est rendue attentive au fait qu'elle doit respecter les consignes de la Ville de Vernier en matière de tri des déchets et que le ramassage d'ordures ménagères ainsi que celui des déchets compostables sont soumis à facturation.
- ² Aucun dépôt, notamment caisses, cartons, fûts, bouteilles, etc., n'est toléré en dehors des locaux répertoriés dans ce document.

Article 18 Règlement des litiges et for

- ¹ Les parties s'efforcent de régler par la voie de la négociation tout litige relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention
- ² En cas d'échec de la négociation, les Tribunaux genevois sont exclusivement compétents, sous réserve d'un recours au Tribunal fédéral.
- ³ La présente convention et tout litige y relatif est soumis au droit suisse.

Fait à Vernier, en 3 exemplaires, le

La locataire

Ville de Vernier

Pierre RONGET
Maire